

Bestemmingsplan

- Regels -

Omgevingsplan Laar Nieuw Laar

Gemeente Sint-Michielsgestel

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Omgevingsplan Laar Nieuw Laar

Gemeente Sint-Michielsgestel

IDN-nummer: NL.IMRO.0845.BP2023BLCLaarNLaar-ON01

Status: ontwerp

Datum: 13 december 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Algemene en inleidende regels	5
Artikel 1	Uitleg omgevingsplan	5
Artikel 2	Zorgplichten	6
Artikel 3	Maatwerkvoorschriften	7
Artikel 4	Gelijkwaardige maatregelen	8
Artikel 5	Onderzoeksplicht bij omgevingsvergunning	9
Artikel 6	Begrippen	10
Artikel 7	Wijze van meten	22
Hoofdstuk 2	Toedeling van functies aan locaties	23
Artikel 8	Agrarisch	23
Artikel 9	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	45
Artikel 10	Bedrijf	51
Artikel 11	Groen - Landschappelijke inpassing	65
Artikel 12	Verkeer	67
Artikel 13	Verkeer - Zandpad	69
Artikel 14	Water	71
Artikel 15	Wonen - 1	72
Artikel 16	Wonen - 2	77
Hoofdstuk 3	Regels voor overige bouwactiviteiten	83
Artikel 17	Overige bouwregels	83
Hoofdstuk 4	Regels voor overige activiteiten	85
Artikel 18	Activiteiten met gevolgen voor milieuwaarden	85
Artikel 19	Voorzien in voldoende parkeerbehoefte	88
Hoofdstuk 5	Regels voor sectorale aspecten	89
Artikel 20	Leiding - Gas	89
Artikel 21	Waarde - Archeologie 1	91
Artikel 22	Waarde - Archeologie 2	93
Artikel 23	Waarde - Archeologie 4	95
Artikel 24	Zoneringen	97
Hoofdstuk 6	Overgangs- en slotregels	99
Artikel 25	Overgangsrecht	99
Artikel 26	Slotregel	100

Hoofdstuk 1 Algemene en inleidende regels

Artikel 1 Uitleg omgevingsplan

1.1 Tabellen

Voor zover in deze regels tabellen zijn opgenomen, is uitsluitend hetgeen in de betreffende tabel is vermeld, toegestaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat:

- als in de tabel functies 'Specifieke vorm van agrarisch – x' wordt genoemd, uitsluitend die functies zijn toegestaan en voor zover van toepassing onder de daarbij vermelde voorwaarden;
- als in de tabel maatvoeringen worden genoemd, die maatvoeringen als minimum of maximum gelden, afhankelijk van hetgeen in de tabel is aangegeven.

1.2 Onderling verband tussen regels

1. De regels over toegestane functies en gebruik en de regels voor bouwactiviteiten en overige activiteiten gelden aanvullend aan elkaar:
 - a. voor hetgeen ingevolge de regels over toegestane functies en gebruik niet is toegestaan, mag ook niet worden gebouwd;
 - b. een gebruik dat niet overeenstemt met hetgeen is opgenomen in de regels voor bouwactiviteiten of overige activiteiten, is niet toegestaan.
2. Voor zover enerzijds de regels over toegestane functies en de regels voor bouwactiviteiten en overige activiteiten en anderzijds de regels voor sectorale functies en sectorale aspecten onderling tegenstrijdig zijn, hebben de regels voor sectorale functies en sectorale aspecten voorrang.
3. Voor zover de Overige bouwregels tegenstrijdig zijn met de bouwregels die gelden binnen bouwvlakken als bedoeld in 8.4, 10.4, 15.4, 16.4 hebben de Overige bouwregels voorrang.
4. Voor zover de regels in Hoofdstuk 5 nadere bepalingen inhouden ten opzichte van het bepaalde in Hoofdstuk 2 gaat het bepaalde in Hoofdstuk 5 voor.

1.3 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

1. Indien de kolom of rij "Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit" is ingevuld, kan het bevoegd gezag (indien daarvoor een vergunningaanvraag wordt ingediend) van de bijbehorende regeling afwijken door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het omgevingsplan.
2. Waarvoor kan worden afgeweken en onder welke voorwaarden, is vermeld in de kolom "Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit". Voor zover van toepassing vormen Hoofdstuk 3, Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 daarnaast het toetsingskader voor deze vergunning.
3. Bij de vergunningverlening kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld met het oog op de doelstellingen voor het gebied Laar - Nieuw Laar zoals verwoord in de Gebiedsvisie Laar - Nieuw Laar en met het oog op het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, waarbij mede het bepaalde in Artikel 18 in acht wordt genomen, alsmede het bepaalde in Artikel 2.

Artikel 2 Zorgplichten

2.1 Zorgplicht voor een ieder

Een ieder draagt bij de uitvoering van activiteiten als bedoeld in dit omgevingsplan voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving.

2.2 Activiteit met nadelige gevolgen

Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de bedoelde activiteiten nadelige gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen,
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken,
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteiten achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.

2.3 Verhouding tot specifieke regels

Aan de verplichtingen, bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 wordt in ieder geval voldaan, voor zover bij wettelijk voorschrift, besluit of in dit omgevingsplan specifieke regels zijn gesteld met het oog op de doelen van dit omgevingsplan, en die regels worden nageleefd.

Artikel 3 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen voor de activiteiten genoemd in Hoofdstuk 2, Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4 met betrekking tot onder andere:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de externe veiligheid (voorkoming en bestrijding van calamiteiten);
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing en naaste omgeving;
- e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

Deze voorschriften dienen tot ten minste eenzelfde niveau van veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de fysieke leefomgeving te leiden als de geldende voorschriften, en zo mogelijk tot een hoger niveau.

Artikel 4 Gelijkwaardige maatregelen

Als regels betreffende bouwactiviteiten, milieubelastende of andere activiteiten voorschrijven dat een maatregel moet worden getroffen, kan op aanvraag door het college van burgemeester en wethouders toestemming worden verleend om, in plaats daarvan, een gelijkwaardige maatregel te treffen. Deze bevoegdheid geldt niet indien de wettelijke regels dat uitsluiten of een bepaalde maatregel voorschrijven. Met de gelijkwaardige maatregel wordt ten minste hetzelfde en bij voorkeur een beter resultaat bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd. Indien er een vergunningplicht geldt, dan kan het verzoek daartoe worden gedaan bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Artikel 5 Onderzoeksplicht bij omgevingsvergunning

In het kader van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit dient indien nodig middels onderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de voor die omgevingsplanactiviteit gestelde voorwaarden en dat de activiteit (bestaande uit een functiewijziging en/of bebouwing) uitvoerbaar is.

Artikel 6 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

6.1 plan

het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Omgevingsplan Laar Nieuw Laar' van de gemeente Sint-Michielsgestel.

6.2 bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit de de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0845.BP2023BLCLaarNLaar-ON01.

6.3 aan huis gebonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid c.q. beperkte bedrijfsmatige opslag, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

6.4 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

6.5 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegd afzonderlijk gebouw dat in functioneel opzicht een integrerend onderdeel van het hoofdgebouw vormt en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

6.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

6.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6.8 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

6.9 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

6.10 afhankelijk woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

6.11 agrarisch bedrijf:

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

- a. glastuinbouwbedrijf:
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;
- b. veehouderij:
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;
 - grondgebonden veehouderij:
een veehouderij(tak) waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;
 - intensieve veehouderij:
een veehouderij(tak) met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;
- c. overig agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, (vollegronds)teeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;
- d. (vollegronds)teeltbedrijf:
agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

6.12 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

6.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6.14 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint of een bebouwingscluster;

6.15 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

6.16 bed & breakfast:

bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. De accommodatie mag niet over een afzonderlijke keuken beschikken;

6.17 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven daaronder niet begrepen;

6.18 bestaand:

bij gebruik:

het legale gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij bouwwerken:

de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, wordt gebouwd of mag worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

6.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

6.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

6.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

6.22 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand of een aangebouwd gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en/of functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

6.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

6.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

6.25 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

6.26 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

6.27 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

6.28 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

6.29 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

6.30 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

6.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

6.32 extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen en zonder specifiek ruimtegebruik;

6.33 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met twee of meer wanden omsloten ruimte vormt;

6.34 geluidgevoelige functies

in of krachtens de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelige functies, gebouwen, ruimtes en/of terreinen.

6.35 geurgevoelige object:

geurgevoelige object overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij;

6.36 gevellijn:

een denkbeeldige lijn, strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens;

6.37 hedonische waarde:

maat bepaald volgens de Nederlandse voornorm 2818 voor de (on)aangenaamheid van een geur, uitgedrukt op een schaal van H=-4 (uiterst onaangenaam) tot H=+4 (uiterst aangenaam);

6.38 hedonisch gecorrigeerde geuremissie:

geuremissie van een bron gedeeld door de hedonische weefactor F;

6.39 hedonisch gewogen geurbelasting:

geurbelasting op basis van hedonisch gecorrigeerde geuremissies van alle geurbronnen;

6.40 hedonische weefactor F:

verhouding tussen de geurconcentratie die behoort bij de hedonische waarde van $H=1$ van een geurbron en de normwaarde van $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$;

6.41 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

6.42 horeca

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van een zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden. Hieronder wordt niet verstaan functies als discotheek, nachtclubs, speelautomatenhallen e.d.;

6.43 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband.

6.44 ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering:

een wijziging van de bedrijfsvoering waarvoor andere dan standaardmaatregelen en / of voorzieningen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de milieuwaarden in artikel 18.3.

6.45 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, met dien verstande dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan;

6.46 landschappelijk waarde:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

6.47 landschapselementen:

groenelementen met landschappelijke waarden die bepalend zijn voor het omliggende landschap en in hoofdzaak bestaan uit m.n. inheemse beplanting in de vorm van struiken, bomen en kruidenlaag;

6.48 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

6.49 mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

6.50 milieuwaarden:

waarden op het gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem en andere milieuaspecten waarvoor in dit plan normen worden gesteld;

6.51 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

6.52 Natura 2000:

een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten die van belang zijn vanuit het perspectief van de Europese Unie als geheel, ingesteld door de Europese Unie. Op die gebieden is de Vogel- en/of Habitatrichtlijn van toepassing;

6.53 Natura 2000-gebied:

gebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet natuurbescherming;

6.54 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

6.55 omgevingskwaliteit:

de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde;

6.56 omgevingsplanactiviteit:

activiteit waarvoor in het omgevingsplan een vergunningplicht is gecreëerd en regels zijn gesteld;

6.57 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

6.58 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en omsloten door maximaal één wand of meerdere wanden wanneer de overkapping tegen bestaande wanden wordt gebouwd zonder op deze wanden te rusten;

6.59 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

6.60 paardenfokkerij:

een (overig agrarisch) bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen worden verricht aan en/of met paarden die primair gericht zijn op het fokken van paarden en pony's;

6.61 paardenhouderij:

een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen worden verricht aan en/of met paarden die primair gericht zijn op het stallen en of verhandelen van paarden en pony's;

6.62 parapluhooiberg:

een vrijstaand bouwwerk dat bestaat uit één (dragende) paal in het midden, eventueel omsloten door wanden van maximaal 3 meter hoogte, en een dak dat in sommige gevallen langs de paal op en neer kan bewegen;

6.63 participatie

Het voeren van overleg met de directe omgeving waarbij:

- a. de initiatiefnemer alle eigenaren en huurders binnen een straal van 250 m vanaf de locatie van de beoogde ontwikkeling benaderd aan een vorm van overleg deel te nemen;
- b. de beoogde ontwikkeling door de initiatiefnemer aan de deelnemers aan het overleg wordt toegelicht;
- c. de deelnemers aan het overleg in de gelegenheid worden gesteld op de beoogde ontwikkeling te reageren;
- d. de initiatiefnemer, tijdens het overleg of op een later vervolgoverleg met de deelnemers, aangeeft:
 1. met welke opmerkingen in het plan rekening gehouden kan/zal worden;
 2. met welke opmerkingen in het plan geen rekening gehouden kan/zal worden en waarom niet;
- e. de initiatiefnemer een schriftelijk verslag opstelt van de het gevoerde overleg met de omgeving en dit aan de deelnemers van het overleg toestuurt;
- f. de deelnemers binnen 2 weken na verzending van het verslag schriftelijk kunnen reageren richting de initiatiefnemer;
- g. de initiatiefnemer het verslag samen met eventuele schriftelijke reacties indient bij het doen van een omgevingsvergunning activiteit op grond van het bepaalde in dit omgevingsplan.

6.64 perceelgrens:

een grenslijn tussen aaneengesloten eigendommen;

6.65 prostitutie:

het zich of een ander beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

6.66 recreatie:

vrijtijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie, agrotourisme en extensief recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

6.67 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

6.68 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting waarvoor ingevolge het besluit externe veiligheid een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, of
- b. een inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

6.69 site-sharing:

het delen van antenne-opstelpunten;

6.70 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

6.71 toename van stikstofemissie:

- a. Er is sprake van een **toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken** wanneer de emissie N/kg/jaar * meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken**;
- b. Er is sprake van een **toename van stikstofemissie van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting** wanneer de emissie N/kg/jaar meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting**;
- c. Indien een **gelijkblijvende of een afname van emissie** N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken** een **hogere stikstofdepositie** veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een

- Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;
- d. Indien een **gelijkblijvende of een afname van emissie** N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting** een **hogere stikstofdepositie** veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;
- e. Als **uitzondering** op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende:
Er is geen sprake van een toename van **stikstofemissie** vanuit bouwwerken wanneer er sprake is van één van de volgende situaties:
1. de emissie N/kg/jaar afkomstig van het (agrarisch) bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het gebruik van de betreffende bouwwerken als bedoeld in lid a of c of het gebruik van de betreffende bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan **verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming**, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke **omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998** dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. Hieronder wordt in ieder geval begrepen de vergunningen als opgenomen in Bijlage 5 Wnb vergunning Laar 31 en Bijlage 6 Omgevingsvergunning milieu met vvgb Nieuw Laar 5a;
 2. Bij het bepalen van de stikstofemissie zoals bedoeld onder a, b, c en d van dit artikel wordt geen rekening gehouden met de stikstofemissie vanwege het bemesten van gronden;

* wanneer in deze regels 'emissie N/kg/jaar' wordt gebruikt, wordt de hiervan onderdeel uitmakende hoofdletter 'N' bedoeld als verzamelnaam voor NH₃ en NO_x.

6.72 trekkershut:

een recreatiewoonverblijf van eenvoudige constructie en beperkte omvang (maximaal 20 m²) ten behoeve van passanten;

6.73 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, voorzover gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;

6.74 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

6.75 veehouderijbebouwing:

agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van stallen, waarin dieren gehouden kunnen worden, ten behoeve van de veehouderij; dit in tegenstelling tot overige agrarische bedrijfsgebouwen zoals werktuigloodsen, sleufsilos, voerplaten, mestsilos, mestvergistingsinstallaties en uitpandige luchtwassers;

6.76 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

6.77 verkoopvloeroppervlak:

in een detailhandelsvestiging voorkomende hoeveelheid bedrijfsvloeroppervlakte, gemeten in m² op de vloer van de bedrijfsruimte, ten behoeve van de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van hieraan aanverwante diensten;

6.78 voor stikstofgevoelige habitats:

stikstofgevoelig habitattypen of leefgebiedtypen binnen Natura2000-gebieden waarbij de Kritische Depositie Waarde (KDW) wordt overschreden of er sprake is van een naderende overschrijding (KDW minus 70 mol N/ha/jr, zoals opgenomen in de meest actuele versie van de het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator, zoals beschikbaar op www.aerius.nl of een eventuele wettelijk bepaalde opvolger van dat rekenmodel.

6.79 water

grondoppervlak dat in principe bedekt is met water. Rivier, kanaal, beek, meer en oppervlaktewater in algemene zin;

6.80 waterhuishoudkundigevoorzieningen:

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

6.81 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

6.82 wonen:

het gehuisvest zijn of het huisvesten van personen in een woning/woonhuis.

6.83 woning:

Een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

1. één huishouden, of;
2. één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of;
3. maximaal 4 individuele personen.

6.84 woon- en leefklimaat:

onder een goed woon- en leefklimaat wordt verstaan dat er een toetsing plaatsvindt aan de geldende normen voor geur, bodem, geluid en luchtkwaliteit;

6.85 zorgvuldigeveehouderij:

veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving;

Artikel 7 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

7.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

7.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

7.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, inclusief erkers en dakkapellen met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

7.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

7.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

7.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

7.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

7.8 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,2 meter;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,2 meter;

7.9 vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten en geeft de grootte van het gebouw weer. De vloeroppervlakte wordt in vierkante meter (m²) uitgedrukt. Berekeningen: Lengten in één richting tenminste in decimeters bepalen. Product van lengten in twee richtingen, tenminste in centimeters bepalen;

Hoofdstuk 2 Toedeling van functies aan locaties

Artikel 8 Agrarisch

8.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Agrarisch' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

1. Hoofdfunctie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
--------------------	------------------------------	---

<p>Functies die passend zijn in het gebied 'Agrarisch' en hierin gelegen agrarische bedrijfslocatie(s), waaronder in ieder geval worden begrepen:</p> <p>a. een agrarische bedrijfsuitoefening, waaronder mede begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;</p> <p>b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' een grondgebonden agrarisch bedrijf;</p> <p>c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij;</p> <p>d. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;</p> <p>e. wonen uitsluitend in een bedrijfswoning;</p> <p>f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wonen in een plattelandswoning;</p> <p>g. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;</p> <p>h. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verleend kan worden;</p> <p>i. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;</p> <p>j. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;</p> <p>k. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;</p> <p>l. het bewerken van ter plaatse geproduceerde producten;</p> <p>m. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als nevenactiviteit tot maximaal 100 m²;</p> <p>n. agrarisch natuurbeheer en/of</p>	<p><i>Bouwvlak en relatieteken:</i> Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee of meer aanduidingen 'bouwvlak' dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing.</p> <p><i>Intensieve veehouderij:</i> Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' geldt het volgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> uitsluitend de vergunde situatie voor wat betreft de activiteiten bouwen en milieu, waaronder begrepen de veehouderijbebouwing, emissie, diersoorten en dieraantallen is toegestaan; het gebruik als bedoeld onder punt 1 is uitsluitend toegestaan voorzover binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een landschapsinpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hierbij geldt het navolgende: <ul style="list-style-type: none"> voor de locatie Laar 31 dient invulling te worden gegeven aan het landschapsinpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 7 Landschapsinpassing Laar 31. De realisatie heeft hierbij betrekking op de landschapsinpassingsmaatregelen als bedoeld in A4 tot en met A9 in betreffend landschapsinpassingsplan. De instandhouding heeft hierbij betrekking op de landschapsinpassingsmaatregelen als bedoeld in A1 tot en met A9; 	<p>Door middel van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1 Toegestane functies en gebruik onder 1 (hoofdfunctie(s) en nadere uitleg of voorwaarden). De gevallen waarin dit mogelijk is, alsmede de voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden, zijn vermeld in 8.3</p>
--	--	--

<p>landschapsbeheer;</p> <p>o. extensief dagrecreatief medegebruik;</p> <p>p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - parapluhooiberg' een paraplu hooiberg;</p> <p>q. een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';</p> <p>r. bestaand legaal gebruik van een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur', waaronder begrepen het houden van maximaal 5 paarden;</p> <p>s. een minicamping uitsluitend ten behoeve van 10 camperplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping';</p> <p>t. mestbewerking;</p> <p>u. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';</p> <p>v. een camping met 35 kampeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1'.</p>	<p>- voor Nieuw Laar 5a geldt dat de realisatie en instandhouding van de landschapsinpassingsmaatregelen tenminste 10% van de omvang van de aanduiding 'intensieve veehouderij' omvatten waarbij de landschapsinpassingsmaatregelen beantwoorden aan de kaders zoals opgenomen in Bijlage 8 Kaders Landschapsinpassing Nieuw Laar 5a;</p> <p><i>Mestbewerking:</i> Mestbewerking is uitsluitend toegestaan onder navolgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mestbewerking vindt plaats voor ter plaatse, op het eigen bedrijf, geproduceerde mest; - onder de voorwaarde dat de hedonisch gewogen geurimmissie vanwege de mestbewerking ter plaatse van geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij in het buitengebied maximaal 0,5 ouE(H)/m³ bedraagt (98-percentielwaarde). <p><i>Specifieke vorm van agrarisch -1:</i> Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch - 1' zijn naast een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, tevens de volgende functies toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - veehouderij uitsluitend in de vorm van het houden van 35 schapen; - caravanstalling met een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m². <p>Voldaan moet worden aan het</p>
--	--

	bepaalde in Hoofdstuk 3 Regels voor overige bouwactiviteiten en Hoofdstuk 4 Regels voor overige activiteiten en Hoofdstuk 5 Regels voor sectorale aspecten.	
--	---	--

2. Bijbehorende functie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
a. Bij de hoofdfuncties behorende voorzieningen.	Voorbeelden: ontsluitingswegen en paden, parkeervoorzieningen (ook ten behoeve van aangrenzende functietoedelingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen.	n.v.t.: functies zijn rechtstreeks toegelaten.

8.2 Verboden functies en gebruik

Binnen de locatie 'Agrarisch' zijn de volgende functies en gebruik verboden:

1. Verboden functie(s) en gebruik binnen de locatie 'Agrarisch':	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

<p>Binnen de locatie 'Agrarisch' zijn de volgende functies en gebruik verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het houden van dieren binnen gebouwen anders dan op de begane grond, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn; b. detailhandel met uitzondering van de detailhandel in streekeigen producten als onderdeel van de op grond van artikel 8.1 of 8.3 toegelaten activiteiten; c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG); d. seksinrichtingen; e. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak; f. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid; g. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas; h. risicovolle inrichtingen; i. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen. j. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken niet behorende tot de inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken. k. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken behorende tot de inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting. 	<p>n.v.t.</p>
--	---------------

8.3 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit toegestane functies en gebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in 8.1 Toegestane functies en gebruik, verlenen voor de volgende omgevingsplanactiviteiten en onder navolgende voorwaarden:

8.3.1 Uitbreiding intensieve veehouderijactiviteiten

Uitbreiding van de veehouderijactiviteiten met de aanduiding 'intensieve veehouderij' binnen de aanduiding 'bouwvlak' is uitsluitend in de vorm van een varkenshouderij en onder navolgende voorwaarden mogelijk:

- a. Het maximum aantal varkens in het plangebied bedraagt niet meer dan 12.878 dieren;
- b. Het maximum aantal varkens ter plaatse van Nieuw Laar 5a bedraagt niet meer dan 3878 dieren;
- c. Het maximum aantal varkens ter plaatse van Laar 31 bedraagt niet meer dan 9000 dieren;
- d. De best beschikbare techniek voor het gehele bedrijf worden toegepast, waaronder mede begrepen een

gecombineerd luchtwassersysteem met een maximaal geurverwijderingsrendement of hiermee gelijkwaardige technologie;

- e. Er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;
- f. Er worden maatregelen getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, welke zijn opgenomen in de Nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten en geldend op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan:
 1. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving en gelet op de volgende aspecten inpasbaar is in de omgeving:
 - er is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd;
 2. is aangetoond dat de cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij, in de bebouwde kom niet hoger is dan 5 Ou / m³ en in het buitengebied niet hoger is dan 10 Ou/ m³, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan vornoemde geurnormen- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 3. participatie heeft plaatsgevonden, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.
- g. In het kader van staldering geldt dat een toename van de oppervlakte dierenverblijf voor een hokdierhouderij, door het oprichten of het in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf, alleen is toegestaan als bewijs is overlegd dat:
 1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbesteding waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
 2. de oppervlakte van de sanering onder 1. ingeval van sloop tenminste 120% en in geval van herbesteding tenminste 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
 3. de sanering onder 1. plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling. Voor dit plangebied wordt de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling bij de sanering als bedoeld onder 1. hierbij niet aangemerkt als een provinciale saneringsregeling;
 4. het bewijs dat aan de voorwaarden als vermeld onder 1 en 2 is voldaan, is uitgegeven door of namens gedeputeerde staten;
 5. onder een bestaand dierenverblijf wordt verstaan: een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.
- h. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- j. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

8.3.2 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 19;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

8.3.3 Nevenactiviteiten

De volgende nevenactiviteiten onder de navolgende voorwaarden:

1. niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
2. agrarisch-verwante bedrijven en agrarisch-technische bedrijven, waarbij de bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking zoals loon- en grondverzetbedrijven niet zijn toegestaan;
3. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m², mits het geen handelsactiviteiten betreft;
4. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan en/of liggend binnen een agrarisch bouwvlak of grenzend aan een bestemmingsvlak wonen met dien verstande dat:
 - a. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 - b. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 - c. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 - d. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 - e. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 - f. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 - g. er een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
 - h. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
5. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
6. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in de bedrijfswoning, waarbij de totale oppervlakte aan bed & breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 100 m²;
7. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte

van 400 m²;

8. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkoopspunt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
9. zorgfuncties en/of maatschappelijke functies tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
10. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een combinatie met statische opslag of een minicamping. In het geval van statische opslag is een maximale oppervlakte voor nevenactiviteiten van in totaal 1000 m² toegestaan waarvan minimaal 600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van statische opslag. Als het gaat om een minicamping is maximaal een oppervlak van 5000 m² voor nevenactiviteiten toegestaan waarvan minimaal 4600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van de minicamping.

mits tevens is voldaan aan de volgende algemene voorwaarden:

11. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het agrarisch bouwvlak behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
12. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
13. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 19. Parkeervoorzieningen ten behoeve van een nevenactiviteit behorend bij een aanduiding agrarisch bouwvlak dienen binnen dit agrarische bouwvlak te worden gerealiseerd;
14. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
15. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
16. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

8.3.4 Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
2. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten. Dit dient te allen tijde door de ondernemer te kunnen worden aangetoond middels het bijhouden van een nachtregistratie;
3. de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt. In uitzonderlijke gevallen kan de periode worden verlengd tot maximaal 8 maanden. Het opstellen van een bedrijfsplan is dan noodzakelijk. Daarnaast dient in deze gevallen de Stichting Advisering Buitengebied (SAB) om advies te worden gevraagd;
4. de huisvesting kan plaatsvinden in een bestaand, een uit te breiden dan wel een nieuw op te richten bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 10-15 m² per persoon;
5. er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
6. het maximaal aantal personen dat gehuisvest wordt niet meer dan 20 bedraagt;
7. de afwijking kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting ontbreken;
8. het agrarische bedrijf dient de hoofdfunctie te blijven. De huisvesting van seizoenarbeiders dient gekoppeld te zijn aan een nog in werking zijnd agrarisch bedrijf. Bij beëindiging van de agrarische functie is het huisvesten van seizoenarbeiders niet meer toegestaan;
9. de huisvesting dient vooraf te worden getoetst op de algemene criteria, zoals (externe) veiligheid, hygiëne, lucht, bodem, riolering, water, verkeer, geluid, natuur en landschap en milieuzonering;
10. er dient voorzien te worden in voldoende adequate parkeerplaatsen binnen het bouwvlak, waarbij dient

te worden uitgegaan van 1 parkeerplaats per bed;

Hierbij geldt dat het bevoegd gezag de verleende omgevingsvergunning omgevingsactiviteit voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders kan intrekken indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is, dan wel onvoldoende inspanningen geleverd zijn om in meer structurele vormen van huisvesting te voorzien.

8.3.5 Plattelandswoning

Het gebruik van een agrarische bedrijfswoning, als bedoeld in 8.1 Toegestane functies en gebruik onder f, als plattelandswoning onder de navolgende voorwaarden:

1. De betreffende woning ligt binnen een agrarisch bouwvlak;
2. De agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig. De aanwezigheid van een reëel bestaand bijbehorend bedrijf kan in ieder geval worden aangetoond middels een advies van de SAB;
3. De bouwregels zoals die gelden voor de reguliere agrarische bedrijfswoning zijn van overeenkomstige toepassing;
4. De luchtkwaliteit ter plaatse van de betreffende woning dient te voldoen aan titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

8.4 Bouwregels bouwvlak

Binnen de locatie 'Agrarisch' gelden binnen het bouwvlak de volgende bouwregels:

	Bouwregel	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
Bedrijfsgebouwen:		
1. Maximale bouwhoogte	11 m	Zie hiervoor 8.6
2. Maximale goothoogte	6 m	Zie hiervoor 8.6
Teeltondersteunende kassen:		
1. Maximale bouwhoogte	6 m	n.v.t.
2. Maximale goothoogte	n.v.t.	n.v.t.
3. Maximale oppervlakte	5000 m ²	n.v.t.
Bedrijfswoningen bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen:		
1. Maximale bouwhoogte bedrijfswoning	10 m	n.v.t.
2. Maximale goothoogte bedrijfswoning	6 m	n.v.t.

3. Maximale inhoudsmaat bedrijfswoning	750 m3, exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan-en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest.	n.v.t.
4. Maximale bouwhoogte bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen	6 m	
5. Maximale goothoogte bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen	3,5 m	
6. gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen	bedraagt in het bebouwingsgebied: niet meer dan: a. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m2: 50% van dat bebouwingsgebied; b. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m2: 50 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2; c. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m2: 90 m2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2, tot een maximum van in totaal 150 m2.	
7. Dakhelling		kap, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de locatie en niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		

Erf- en perceelsafscheidings	De bouwhoogte bedraagt maximaal: - 2 meter indien gelegen achter de voorgevel van de bedrijfswoning; - 1 meter indien gelegen voor de voorgevel van de bedrijfswoning.	
Carport of overkapping	Maximaal 1 vrijstaande carport of overkapping behorende bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat: met dien verstande dat: 1. de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet mag worden overschreden; 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak; 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter; 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m ² ;	
Hooiberg (anders dan een parapluhooiberg)	Maximaal 1 met dien verstande dat: - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m ² ; - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter.	
Zonnepaneleninstallatie	De installatie is volledig op daken toegestaan. Als dit al benut is en geen andere mogelijkheden bestaan of een niet benut deel brengt minder dan 60% van de optimale opbrengst op, dan geldt het volgende: - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m ² ; - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;	
Lage teeltondersteunende voorzieningen	Maximale bouwhoogte van 1,5 m	
Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	-Maximale bouwhoogte 4 meter; - Maximale oppervlakte 10 m ² .	

8.5 Overige bouwregels

Binnen de locatie 'Agrarisch' gelden de volgende overige bouwregels:

	Bouwregel	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

<p>1. Situering gebouwen en bijbehorende bouwwerken</p>	<p>Gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gesitueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen de aanduiding 'bouwvlak', tenzij dit in dit deze regels anders is geregeld; - op een minimale afstand van 1 meter van de perceelsgrens voorzover het bedrijfsgebouwen betreft; - op een minimale afstand van 5 meter van de perceelsgrens voorzover het de bedrijfswoning en hierbij behorende bijgebouwen betreft; - op minimaal de bestaande afstand tot aan de as van de weg, voorzover het de bedrijfswoning betreft; - uitsluitend achter de gevellijn van de bedrijfswoning, voorzover het de bijgebouwen bij de bedrijfswoning betreft; - op een minimale afstand van 5 meter van waterlopen, waarbij kortere afstanden van bestaande bebouwing is toegestaan; - met een maximale onderlinge afstand tussen de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning bijbehorende vrijstaande bijgebouwen van 30 m; - sleufsilos, mestsilos en (folie)mestbassins, containervelden, waterbassins en kadaverplaatsen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel'; - paardenbakken zijn toegestaan ter plaatse van het bouwvlak, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' onder navolgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> a. op de locatie mogen geen voorzieningen dan wel bouwwerken worden opgericht anders dan een open afrastering van de paardenbak tot een hoogte van maximaal 1,5 meter; b. nieuwe lichtmasten zijn toegestaan met maximum bouwhoogte van 6 meter en voorzover geen onevenredige lichthinder ten opzichte van woningen 	<p>n.v.t.</p>
---	---	---------------

	<p>van derden wordt veroorzaakt; - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' zijn gebouwen ten behoeve van sanitair en een gemeenschappelijke ruimte toegestaan in een maximum begane grond vloeroppervlakte van 220 m² en met een maximale bouwhoogte van 5 meter.</p>	
2. Aantal bedrijfswoningen	<p>Binnen de aanduiding 'bouwvlak' is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voorkomt. In dat geval geldt dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend het betreffende aantal woningen ter plaatse is toegestaan.</p>	n.v.t.
3. Parapluhooibergen	<p>Parapluhooibergen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - parapluhooiberg', met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter; 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter; 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte met maximaal 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van de paal; 4. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 49 m²; 5. aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan; 6. de bouwhoogte van de wanden maximaal 3 meter mag bedragen; 7. tussen de wanden en de goothoogte minimaal 2 meter vrij van wanden en/of muren dient te zijn. 	n.v.t.
4. Veldschuur	<p>Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' is een veldschuur in de bestaande maatvoering toegestaan.</p>	
5. Erf- en perceelsafscheidings buiten de aanduiding 'bouwvlak'	<p>De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1.5 m.</p>	n.v.t.

8.6 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in 8.4 Bouwregels bouwvlak en 8.5 Overige bouwregels, verlenen voor de volgende omgevingsplanactiviteiten en onder navolgende voorwaarden:

8.6.1 Het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie

Het plaatsen van een mestvergistingsinstallatie binnen het bouwvlak is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de hoogte van de silo's ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie mag maximaal 10 meter bedragen en de doorsnede maximaal 25 meter;
2. de maximale capaciteit van de vergistingsinstallatie ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting bedraagt 25.000 m³;
3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
4. slechts mest afkomstig van dezelfde locatie mag worden verwerkt;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

8.6.2 Het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. deze voorzieningen niet langer dan 6 maanden ter plaatse aanwezig zijn;
2. deze voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
3. deze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
4. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van hagelnetten waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
5. er geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden vereist is;
6. ingeval er sprake is van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, geldt een maximum van 4 hectare;
7. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
8. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.6.3 Het verhogen van bedrijfsgebouwen

De op grond van 8.4 toegestane goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de maximale goothoogte bedraagt 7 meter;
2. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter;
3. aangetoond dient te worden dat het verhogen van bedrijfsgebouwen functioneel noodzakelijk is;
4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

8.6.4 De realisatie van een paardenbak

De realisatie van een paardenbak buiten de aanduiding 'bouwvlak' alsmede buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. er dient te worden aangetoond dat de paardenbak niet binnen het agrarische bouwvlak of een ander bouwvlak uit een andere bestemming kan worden gesitueerd;
2. de paardenbak dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een agrarisch bouwvlak of van een bouwvlak van een andere aangrenzende bestemming te worden gesitueerd;
3. het mag uitsluitend een onoverdekte paardenbak betreffen;
4. de oppervlakte dient maximaal 800 m² te bedragen;
5. per locatie is slechts 1 paardenbak toegestaan;
6. het een hobbymatige activiteit betreft;
7. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
8. de landschappelijke inpassing dient opgenomen, als voorwaardelijke verplichting verbonden aan de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.
9. op de locatie mogen geen voorzieningen dan wel bouwwerken worden opgericht anders dan een open afrastering van de paardenbak tot een hoogte van maximaal 1,5 meter;
10. de minimale afstand van de paardenbak tot de as van de weg dient 20 meter te bedragen;
11. de minimale afstand van de paardenbak tot de woningen van derden dient 20 meter te bedragen;
12. lichtmasten zijn niet toegestaan;
13. de paardenbak dient getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand;
14. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.6.5 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. de aanvrager van de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
3. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

8.6.6 De aanleg van een zonnepaneleninstallatie

De aanleg van een zonnepaneleninstallatie als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, grenzend aan een bouwvlak is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. er gemotiveerd wordt dat er geen mogelijkheid op het aangrenzende bouwvlak is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Dit geldt onder andere voor situaties waarbij geen geschikt dakvlak beschikbaar is in verband met schaduwwerking of waarbij de dakconstructie minder geschikt is voor de montage van zonnepanelen (bijvoorbeeld bij een rieten dak);
2. er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het aangrenzende bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt;
3. de zonnepaneleninstallatie dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een aangrenzend bouwvlak te worden gesitueerd;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de zonnepaneleninstallatie binnen en buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² bedragen.
5. de bouwhoogte dient maximaal 2 meter te bedragen;
6. per bedrijf mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
7. de zonnepaneleninstallatie dient getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

8.6.7 Vogelnesten

Het oprichten van een vogelnest (bijvoorbeeld ooievaarsnest) is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de maximale oppervlakte bedraagt 5 m²;
2. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen voor onderstaande werken en/of werkzaamheden en tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. Historisch landschappelijk gebied:

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch landschappelijk gebied':

- a. afgraven, ophogen;
- b. indrijven;
- c. onderbemalen;
- d. aanbrengen oeverbeschoeiing;
- e. planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- f. verharden oppervlakte van meer dan 100 m².

2. Archeologische verwachtingswaarde 2:

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Archeologische verwachtingswaarde 2':

ingrepen die groter zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld;

3. Besloten gebied:

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Besloten gebied':

- a. afgraven, egaliseren;
- b. rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en /of sierteelt.

4. landschapselementen

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Landschapselement':

- a. rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- b. verharden oppervlakte van meer dan 100 m², veranderen perceelsindeling.

Hierbij gelden de navolgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in Bijlage 2 Beoordelingscriteria bij omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen, getoetst;
3. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

8.7.1 Uitzonderingen op vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Als uitzondering op de omgevingsvergunningplicht als bedoeld in 8.7 geldt het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- b. minder dan 100 m² bedragen en buiten het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. van ondergeschikte betekenis zijn;
- d. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- e. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

8.8 Bevoegdheid wijzigingstoedeling functies

Het bevoegd gezag kan de toedeling van functies als volgt wijzigen:

8.8.1 Het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' kunnen na wijziging van de toedeling van functies het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, worden toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak van de voorziening;
- d. binnen het bouwvlak dient een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' te worden opgenomen waarmee wordt aangegeven welk gedeelte gebruikt zal worden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- e. de maximale grootte van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen' bedraagt de omvang van het bouwvlak;
- f. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- g. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de functietoedeling 'Groen - Landschappelijke inpassing';
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- j. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

8.8.2 De vormverandering van het bouwvlakten behoefte van een grondgebonden bedrijf

Na de wijziging van toedeling van functies kan een vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan voor een grondgebonden bedrijf, niet zijnde een veehouderij, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te worden aangetoond;
- b. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de functietoedeling 'Groen - Landschappelijke inpassing';
- g. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;

- i. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- j. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- k. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

8.8.3 De vergroting van het bouwvlakten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Na de wijziging van toedeling van functies kan een uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' worden toegestaan voor een grondgebonden bedrijf, niet zijnde een veehouderij, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak van de vergroting;
- b. binnen het vigerende bouwvlak dienen de bebouwingmogelijkheden volledig benut te zijn;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 hectare;
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de functietoedeling 'Groen - Landschappelijke inpassing';
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- h. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

8.8.4 De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij

Na de wijziging van toedeling van functies kan een omschakeling van een agrarisch bedrijf (waaronder tevens begrepen een paardenfokkerij:) naar een paardenhouderij: worden toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik dient zich te beperken tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare. Bij een uitbreiding wordt vooraf advies ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak van de vergroting;
- b. paardenbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- d. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de functietoedeling 'Groen - Landschappelijke inpassing';
- e. maximaal 1 rijhal met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² is toegestaan;
- f. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- g. de omschakeling dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet

- onevenredig worden aangetast;
- i. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
 - j. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
 - k. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
 - l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

8.8.5 De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf

Na de wijziging van toedeling van functies kan een omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een recreatief bedrijf worden toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- b. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
- c. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
2. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
3. aangetoond dient te worden dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
4. het initiatief moet geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat binnen het gebied;
5. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
6. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, binnen de contouren van het vigerende 'bouwvlak', zoals bedoeld in artikel 19;
7. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
8. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
9. buitenopslag niet is toegestaan;
10. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
11. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
12. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
13. de ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied of soortgelijke randvoorwaarden in een opvolgende provinciale verordening;
14. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

8.8.6 Het wijzigen van de functietoedeling Agrarisch in de functietoedeling Wonen

De functietoedeling 'Agrarisch' welke is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' kan worden gewijzigd in

'Wonen - 1', indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- g. na wijziging naar 'Wonen - 1' is ter plaatse van deze functietoedeling maximaal 1 woning toegestaan. In afwijking hiervan bedraagt het aantal woningen maximaal 2 indien sprake is van:
 1. wijziging van de functietoedeling ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' en de tweede woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 2. wijziging van de functietoedeling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' vanwege onderkende cultuurhistorische waarden als bedoeld in Bijlage 4 CHW waardestellingen wederopbouwboerderijen;
- h. ingeval de bedrijfswoning is voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', dient:
 1. minimaal 400 m³ te worden ingezet voor de gebruiksfunctie wonen;
 2. een splitsing van de bedrijfswoning bij te dragen aan het behoud en herstel van de onderkende cultuurhistorische waarden als bedoeld in Bijlage 4 CHW waardestellingen wederopbouwboerderijen;
- i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar 'Wonen - 1';
- j. de woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';
- k. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
- l. de ontwikkeling gaat gepaard met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- m. de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in de Wet Natuurbescherming;
- n. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- o. alle overtollige niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet gesloopt worden;
- p. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

8.8.7 Het wijzigen van de functietoedeling Agrarisch in de functietoedeling Bedrijf

De gronden voorzien van de functietoedeling 'Agrarisch' en de aanduiding 'bouwvlak' kunnen worden gewijzigd in de functietoedeling 'Bedrijf', ten behoeve van de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven dan wel bedrijfsmatige activiteiten indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. middels een (bedrijfs)plan wordt aangetoond dat de activiteit binnen de bestaande bebouwing zal plaatsvinden;
- b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie noodzakelijk zijn (overtollige niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing), moeten worden gesloopt. Onder een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie noodzakelijk wordt in ieder geval verstaan een begane grond vloeroppervlakte van meer dan 1000 m²;
- c. de overgebleven voormalige agrarische bedrijfsgebouwen krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vrijkomende agrarische bebouwing', voor welke geldt dat de bestaande oppervlakte niet mag worden vergroot;

- d. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- f. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- g. aangetoond dient te worden dat de weg de verkeersafwikkeling voldoende op kan vangen;
- h. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- i. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de functietoedeling 'Groen - Landschappelijke inpassing';
- j. voldoende parkeergelegenheid binnen de toe te delen functie 'Bedrijf' wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 19;
- k. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
- l. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- n. er is geen sprake van buitenopslag;
- o. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- p. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- q. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

8.8.8 Het wijzigen van de functietoedeling Agrarisch in de functietoedeling Sport met de aanduiding 'manege'

Het wijzigen van de functietoedeling 'Agrarisch' in de functietoedeling 'Sport' voorzien van de aanduiding 'manege' ten behoeve van een manege is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- b. het bouwvlak aan een doorgaande weg is gelegen;
- c. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen de functietoedeling 'Sport' wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 19;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- g. nieuwe bebouwing is niet toegestaan, behoudens de oprichting van 1 rijhal met een maximale oppervlakte van 1200 m²;
- h. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- i. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- j. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

Artikel 9 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

9.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

1. Hoofdfunctie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
<p>Functies die passend zijn in het gebied 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', waaronder in ieder geval worden begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. een agrarische grondgebonden bedrijfsuitoefening, waaronder mede begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik; b. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement; c. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied; d. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied; e. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde; f. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer; g. extensief dagrecreatief medegebruik. 		

2. Bijbehorende functie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
<p>a. Bij de hoofdfuncties behorende voorzieningen.</p>	<p>Voorbeelden: ontsluitingswegen en paden, parkeervoorzieningen (ook ten behoeve van aangrenzende functietoedelingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen.</p>	<p>n.v.t.: functies zijn rechtstreeks toegelaten.</p>

9.2 Verboden functies en gebruik

Binnen de locatie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zijn de volgende functies en gebruik verboden:

1. Verboden functie(s) en gebruik binnen de locatie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden':	Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteit
<p>Binnen de locatie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zijn de volgende functies en gebruik verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. detailhandel; b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG); c. seksinrichtingen; d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak; e. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas; f. Risicovolle inrichtingen; g. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen; h. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken niet behorende tot de inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken. i. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken behorende tot de inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting. 	n.v.t.

9.3 Overige bouwregels

Binnen de locatie 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' gelden de volgende overige bouwregels:

	Bouwregel	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
1. Situering gebouwen en bijbehorende bouwwerken	Gebouwen en bijbehorende bouwwerken in de vorm van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan.	n.v.t.
2. Aantal bedrijfswoningen	Niet toegestaan.	n.v.t.
3. Parapluhooibergen	Niet toegestaan.	n.v.t.
4. Erf- en perceelsafscheidings buiten de aanduiding 'bouwvlak'	De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1.5 m.	n.v.t.

9.4 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in 9.3 Overige bouwregels, verlenen voor de volgende omgevingsplanactiviteiten en onder navolgende voorwaarden:

9.4.1 Het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. deze voorzieningen niet langer dan 6 maanden ter plaatse aanwezig zijn;
2. deze voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
3. deze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
4. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van hagelnetten waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
5. er geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden vereist is;
6. ingeval er sprake is van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, geldt een maximum van 4 hectare;
7. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
8. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

9.4.2 De realisatie van een paardenbak

De realisatie van een paardenbak buiten het bouwvlak is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. er dient te worden aangetoond dat de paardenbak niet binnen het agrarische bouwvlak of een ander bouwvlak uit een andere bestemming kan worden gesitueerd;
2. de paardenbak dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een agrarisch bouwvlak of van een bouwvlak van een andere aangrenzende bestemming te worden gesitueerd;
3. het mag uitsluitend een onoverdekte paardenbak betreffen;
4. de oppervlakte dient maximaal 800 m² te bedragen;
5. per locatie is slechts 1 paardenbak toegestaan;
6. het betreft een hobbymatige activiteit;
7. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
8. de landschappelijke inpassing dient opgenomen, als voorwaardelijke verplichting verbonden aan de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.
9. op de locatie mogen geen voorzieningen dan wel bouwwerken worden opgericht anders dan een open afrastering van de paardenbak tot een hoogte van maximaal 1,5 meter;
10. de minimale afstand van de paardenbak tot de as van de weg dient 20 meter te bedragen;
11. de minimale afstand van de paardenbak tot de woningen van derden dient 20 meter te bedragen;
12. lichtmasten zijn niet toegestaan;
13. de paardenbak dient getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand;
14. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

9.4.3 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. de aanvrager van de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
3. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

9.4.4 De aanleg van een zonnepaneleninstallatie

De aanleg van een zonnepaneleninstallatie als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, grenzend aan een bouwvlak is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. er gemotiveerd wordt dat er geen mogelijkheid op het aangrenzende bouwvlak is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Dit geldt onder andere voor situaties waarbij geen geschikt dakvlak beschikbaar is in verband met schaduwwerking of waarbij de dakconstructie minder geschikt is voor de montage van zonnepanelen (bijvoorbeeld bij een rieten dak);
2. er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het aangrenzende bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt;
3. de zonnepaneleninstallatie dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een aangrenzend bouwvlak te worden gesitueerd;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de zonnepaneleninstallatie binnen en buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² bedragen.
5. de bouwhoogte dient maximaal 2 meter te bedragen;
6. per bedrijf mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
7. de zonnepaneleninstallatie dient getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

9.4.5 Vogelnesten

Het oprichten van een vogelnest (bijvoorbeeld ooievaarsnest) is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de maximale oppervlakte bedraagt 5 m²;
2. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen voor onderstaande werken en/of werkzaamheden en tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. Historisch landschappelijk gebied:

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch landschappelijk gebied':

- a. afgraven, ophogen;
- b. indrijven;
- c. onderbemalen;
- d. aanbrengen oeverbeschoeiing;
- e. planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- f. verharderen oppervlakte van meer dan 100 m².

2. Archeologische verwachtingswaarde 2:

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Archeologische verwachtingswaarde 2':

ingrepen die groter zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld;

3. Besloten gebied:

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Besloten gebied':

- a. afgraven, egaliseren;
- b. rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en /of sierteelt.

4. landschapselementen

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Landschapselement':

- a. rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- b. verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², veranderen perceelsindeling.

Hierbij gelden de navolgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in Bijlage 2 Beoordelingscriteria bij omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen, getoetst;
3. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

9.5.1 Uitzonderingen op vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Als uitzondering op de omgevingsvergunningplicht als bedoeld in 9.5 geldt het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- b. minder dan 100 m² bedragen en buiten het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. van ondergeschikte betekenis zijn;
- d. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- e. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

Artikel 10 Bedrijf

10.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Bedrijf' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

1. Hoofdfunctie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
--------------------	------------------------------	---

<p>Functies die passend zijn binnen de locatie 'Bedrijf', waaronder in ieder geval worden begrepen:</p> <p>a. bedrijfsuitoefening ter plaatse van navolgende aanduidingen overeenkomstig de hierbij beschreven toegestane functies en gebruik:</p> <p>1. 'specifieke vorm van bedrijf - 1': een installatiebedrijf en daarnaast een museum met een maximale vloeroppervlakte van 100 m²;</p> <p>2. 'specifieke vorm van bedrijf - 2': een hoveniersbedrijf;</p> <p>3. 'specifieke vorm van bedrijf - 3': een grondverzet- en loonbedrijf;</p> <p>5. 'specifieke vorm van bedrijf - 5' een organisatie en adviesbureau en een paardenhouderij';</p> <p>6. 'specifieke vorm van bedrijf - 6' een opslagbedrijf;</p> <p>7. 'specifieke vorm van bedrijf - 7' een caravanstallingsbedrijf en eiergroothandel tot maximaal de vloeroppervlakte van de bestaande functies in de bestaande gebouwen.</p> <p>b. wonen in een bedrijfswoning;</p> <p>c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', een nutsvoorziening;</p> <p>d. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;</p> <p>e. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verleend kan worden;</p> <p>f. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;</p> <p>g. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;</p> <p>h. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;</p> <p>i. detailhandel:als nevenactiviteit, uitsluitend voorzover dit rechtstreeks verband houdt met het ter</p>	<p>'Specifieke vorm van bedrijf - 5': ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 5' is een paardenhouderij uitsluitend toegestaan overeenkomstig de vergunde situatie voor wat diersoorten en dieraantallen.</p> <p>Voldaan moet worden aan het bepaalde in Hoofdstuk 3 Regels voor overige bouwactiviteiten en Hoofdstuk 4 Regels voor overige activiteiten en Hoofdstuk 5 Regels voor sectorale aspecten.</p>	<p>Door middel van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1 lid 1 (hoofd functie(s) en nadere uitleg of voorwaarden). De gevallen waarin dit mogelijk is, alsmede de voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden, zijn vermeld in 10.3.</p> <p>Door middel van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in 18.2, kan tevens naast de toegestane bedrijfsuitoefening als bepaald in 10.1 lid 1 onder a, binnen de maximum toegestane bebouwde oppervlakte worden voorzien in het aanvangen of veranderen van een functie dan wel een ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering overeenkomstig de regels als bedoeld in 18.2.</p>
---	---	---

plaatse uitgeoefende bedrijf, tot een maximum verkoopvloeroppervlak: van 200 m ² ; j. extensief dagrecreatief medegebruik.		
---	--	--

2. Bijbehorende functie(s)	Nadere uitleg of voorwaarden	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
a. Bij de hoofdfuncties behorende voorzieningen.	Voorbeelden: ontsluitingswegen en paden, parkeervoorzieningen (ook ten behoeve van aangrenzende functietoedelingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen.	n.v.t.: functies zijn rechtstreeks toegelaten.

10.2 Verboden functies en gebruik

Binnen de locatie 'Bedrijf' zijn de volgende functies en gebruik verboden:

1. Verboden functie(s) en gebruik binnen de locatie 'Bedrijf':	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

<p>Binnen de locatie 'Bedrijf' zijn de volgende functies en gebruik verboden:</p> <p>a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf overeenkomstig het bepaalde in 10.1;</p> <p>b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);</p> <p>c. seksinrichtingen;</p> <p>d. buitenopslag van goederen en materialen behoudens voorzover het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bestaande legale buitenopslag ten behoeve van de op grond van 10.1 toegestane bedrijfsvoering; - buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6' minder dan 2000 m³. <p>e. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;</p> <p>f. het wonen in een bedrijfswoning ofwel het gebruik van bedrijfsgebouwen als een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';</p> <p>g. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas;</p> <p>h. Risicovolle inrichtingen;</p> <p>i. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen;</p> <p>j. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken niet behorende tot de inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken.</p> <p>k. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken behorende tot de inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.</p>	<p>n.v.t.</p>
--	---------------

10.3 Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteittoegestane functies en gebruik

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

10.3.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de Bijlage 2 Beoordelingscriteria bij omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 19;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

10.3.2 Nevenactiviteiten

De volgende nevenactiviteiten onder de navolgende voorwaarden:

1. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in de bedrijfswoning, waarbij de totale oppervlakte aan bed & breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 100 m²; mits tevens is voldaan aan de volgende algemene voorwaarden:
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de functietoedeling 'Bedrijf' behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
3. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
4. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 19;
5. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
6. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

10.3.3 Nieuwe of gewijzigde vorm van buitenopslag

Nieuwe of gewijzigde vormen van buitenopslag afwijkend van de bestaande legale buitenopslag onder de voorwaarden dat:

- a. deze buitenopslag voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de opslag niet kan plaatsvinden in bestaande bedrijfsgebouwen;
- c. de opslag plaatsvindt binnen het bouwvlak;
- d. de opslag niet meer bedraagt dan 2000 m³;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan de landschappelijke inpassing verzekerd is, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing binnen of aansluitend aan het bouwvlak in de belendende (agrarische) functietoedeling dient te worden gerealiseerd met een minimum van 15% van het totale bouwvlak.

10.4 Bouwregels bouwvlak

Binnen de locatie 'Bedrijf' gelden binnen het bouwvlak de volgende bouwregels:

	Bouwregel	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
Bedrijfsgebouwen:		
1. Maximale bouwhoogte	bestaand	Zie hiervoor 10.6
2. Maximale goothoogte	bestaand	Zie hiervoor 10.6
3. Maximale oppervlakte	<p>a. Bestaande m2 vloeroppervlakte bedrijfsgebouwen (Dit is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen).</p> <p>b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de navolgende aanduidingen het volgende voor wat betreft de maximale vloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen (Dit is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen):</p> <p>1. 'Specifieke vorm van bedrijf - 1' de bestaande vloeroppervlakte vermeerderd met een maximale vloeroppervlakte van 100 m²;</p> <p>2. 'Specifieke vorm van bedrijf - 4' maximaal 1500 m² vloeroppervlakte;</p> <p>3. 'Specifieke vorm van bedrijf - 5' maximaal 700 m² vloeroppervlakte.</p>	Zie hiervoor 10.6
Nutsvoorziening:		
1. Maximale vloeroppervlakte en bouwhoogte	Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een nutsvoorziening toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m ² en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.	n.v.t.
Bedrijfswoningen bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen:		
1. Maximale bouwhoogte bedrijfswoning	10 m	n.v.t.
2. Maximale goothoogte bedrijfswoning	6 m	n.v.t.
3. Maximale inhoudsmaat bedrijfswoning	750 m ³ , exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan-en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest.	n.v.t.

4. Maximale bouwhoogte bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen	6 m	
5. Maximale goothoogte bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen	3,5 m	
6. gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen	<p>bedraagt in het bebouwing: niet meer dan:</p> <p>a. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;</p> <p>b. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;</p> <p>c. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².</p>	
7. Dakhelling		<p>kap, mits dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein en niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</p>
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		
Erf- en perceelsafscheidingsen	<p>De bouwhoogte bedraagt maximaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 meter indien gelegen achter de voorgevel van de bedrijfswoning; - 1 meter indien gelegen voor de voorgevel van de bedrijfswoning. 	

Carport of overkapping	Maximaal 1 vrijstaande carport of overkapping behorende bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat: met dien verstande dat: 1. de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet mag worden overschreden; 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak; 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter; 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m ² ;	
Hooiberg (anders dan een parapluhooiberg)	Maximaal 1 met dien verstande dat: - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m ² ; - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter.	
Zonnepaneleninstallatie	De installatie is volledig op daken toegestaan. Als dit al benut is en geen andere mogelijkheden bestaan of een niet benut deel brengt minder dan 60% van de optimale opbrengst op, dan geldt het volgende: - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m ² ; - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;	
Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	- Maximale bouwhoogte 4 meter; - Maximale oppervlakte 10 m ² .	

10.5 Overige bouwregels bouwvlak

Binnen de locatie 'Bedrijf' gelden de volgende overige bouwregels:

	Bouwregel	Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

<p>1. Situering gebouwen en bijbehorende bouwwerken</p>	<p>Gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gesitueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen de aanduiding 'bouwvlak', tenzij dit in dit deze regels anders is geregeld; - op een minimale afstand van 1 meter van de perceelsgrens voorzover het bedrijfsgebouwen betreft; - op een minimale afstand van 5 meter van de perceelsgrens voorzover het de bedrijfswoning en hierbij behorende bijgebouwen betreft; - op minimaal de bestaande afstand tot aan de as van de weg, voorzover het de bedrijfswoning betreft; - uitsluitend achter de gevellijn van de bedrijfswoning, voorzover het de bijgebouwen bij de bedrijfswoning betreft; - op een minimale afstand van 5 meter van waterlopen, waarbij kortere afstanden van bestaande bebouwing is toegestaan; - met een maximale onderlinge afstand tussen de bedrijfswoning en bij de bedrijfswoning bijbehorende vrijstaande bijgebouwen van 30 m. 	<p>n.v.t.</p>
<p>2. Aantal bedrijfswoningen</p>	<p>Binnen de aanduiding 'bouwvlak' is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voorkomt. In dat geval geldt dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend het betreffende aantal woningen ter plaatse is toegestaan.</p> <p>Indien ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' tevens de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, dan is ter plaatse van het bouwvlak géén bedrijfswoning toegestaan.</p>	<p>n.v.t.</p>

10.6 Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteit bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in 10.4 Bouwregels bouwvlak en 10.5 Overige bouwregels bouwvlak, verlenen voor de volgende omgevingsplanactiviteiten en onder navolgende voorwaarden:

10.6.1 Vergroten bestaande vloeroppervlakte bedrijfsgebouwen

Het vergroten van de bestaande (legale) vloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen overeenkomstig de volgende voorwaarden:

1. op basis van een onderbouwing objectief kan worden vastgesteld, dat verplaatsing naar een bedrijventerrein (financieel) niet haalbaar is;
2. voor agrarisch verwante en agrarisch- technisch hulpbedrijven geldt een maximale uitbreidingspercentage van 25%. Overige bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsmogelijkheid van 15%;
3. de vergroting voor wat betreft de omvang van de functie past binnen de omgeving;
4. de uitbreiding noodzakelijk is in verband met de continuïteit van het bedrijf;
5. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
6. de milieubelasting voor het omringende gebied niet wordt verzwaard;
7. de uitbreiding niet leidt tot een onevenredige verhoging van het verkeersaanbod op de wegen;
8. parkeren dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden;
9. het geen bedrijf betreft dat zich via de regeling vrijkomende agrarische bebouwing heeft gevestigd;
10. het bedrijf niet reeds met 15% dan wel 25% is uitgebreid na 31 mei 2001;
11. op basis van een erfbeplantingsplan de landschappelijke inpassing is verzekerd.

10.6.2 Het verhogen van bedrijfsgebouwen

De op grond van 10.4 toegestane goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de maximale goothoogte bedraagt 7 meter;
2. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter;
3. aangetoond dient te worden dat het verhogen van bedrijfsgebouwen functioneel noodzakelijk is;
4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

10.6.3 Het verhogen van de bouwhoogte

Het verhogen van de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte 15 meter bedraagt;
- b. aangetoond dient te worden dat het verhogen van de bouwhoogte functioneel noodzakelijk is;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

10.6.4 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

1. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken

- bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
 3. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

10.6.5 De aanleg van een zonnepaneleninstallatie

De aanleg van een zonnepaneleninstallatie als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, grenzend aan een bouwvlak is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. er gemotiveerd wordt dat er geen mogelijkheid op het aangrenzende bouwvlak is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Dit geldt onder andere voor situaties waarbij geen geschikt dakvlak beschikbaar is in verband met schaduwwerking of waarbij de dakconstructie minder geschikt is voor de montage van zonnepanelen (bijvoorbeeld bij een rieten dak);
2. er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het aangrenzende bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt;
3. de zonnepaneleninstallatie dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een aangrenzend bouwvlak te worden gesitueerd;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de zonnepaneleninstallatie binnen en buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² bedragen.
5. de bouwhoogte dient maximaal 2 meter te bedragen;
6. per bedrijf mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
7. de zonnepaneleninstallatie dient getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

10.6.6 Vogelnesten

Het oprichten van een vogelnest (bijvoorbeeld ooievaarsnest) is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de maximale oppervlakte bedraagt 5 m²;
2. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.

10.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen voor onderstaande werken en/of werkzaamheden en tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. Historisch landschappelijk gebied:

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch landschappelijk gebied':

- a. afgraven, ophogen;
- b. indrijven;
- c. onderbemalen;

- d. aanbrengen oeverbeschoeiing;
- e. planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- f. verharden oppervlakte van meer dan 100 m².

2. Archeologische verwachtingswaarde 2:

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Archeologische verwachtingswaarde 2':

ingrepen die groter zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld;

3. Besloten gebied:

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Besloten gebied':

- a. afgraven, egaliseren;
- b. rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en /of sierteelt.

4. landschapselementen

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Landschapselement':

- a. rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- b. verharden oppervlakte van meer dan 100 m², veranderen perceelsindeling.

Hierbij gelden de navolgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in Bijlage 2 Beoordelingscriteria bij omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen, getoetst;
3. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

10.7.1 Uitzonderingen op vergunningplicht uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Als uitzondering op de omgevingsvergunningplicht als bedoeld in 10.7 geldt het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- b. minder dan 100 m² bedragen en buiten het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. van ondergeschikte betekenis zijn;

- d. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- e. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

10.8 Bevoegdheid wijzigingtoedeling functies

Het bevoegd gezag kan de toedeling van functies als volgt wijzigen:

10.8.1 De omschakeling van een bedrijf naar een recreatief bedrijf

Na de wijziging van toedeling van functies kan een omschakeling van een bedrijf naar een recreatief bedrijf worden toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- b. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
- c. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen per vrijgekomen bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
2. aangetoond dient te worden dat bedrijfsmatig hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
3. aangetoond dient te worden dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
4. het initiatief moet geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat binnen het gebied;
5. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
6. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, binnen de contouren van het vigerende 'bouwvlak', zoals bedoeld in artikel 19;
7. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende (agrarische) bedrijven;
8. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
9. buitenopslag niet is toegestaan;
10. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
11. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het

gebied of de omgeving;

12. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
13. de ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied of soortgelijke randvoorwaarden in een opvolgende provinciale verordening;
14. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

10.8.2 Het wijzigen van de functietoedeling Bedrijf in de functietoedeling Wonen

De functietoedeling 'Bedrijf' welke is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' kan worden gewijzigd in 'Wonen - 1', indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- b. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- c. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- f. na wijziging naar 'Wonen - 1' is ter plaatse van deze functietoedeling maximaal 1 woning toegestaan;
- g. ingeval de bedrijfswoning cultuurhistorisch waardevol is, dient minimaal 400 m³ te worden ingezet voor de gebruiksfunctie wonen;
- h. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar 'Wonen - 1';
- i. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
- j. de ontwikkeling gaat gepaard met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- k. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- l. alle overtollige niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet gesloopt worden, waarbij als maximum beganegrond vloeroppervlakte aan resterende niet-overtollige bebouwing 200 m² is toegestaan;
- m. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

Artikel 11 Groen - Landschappelijke inpassing

11.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Groen - Landschappelijke inpassing' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

- a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;

11.2 Specifieke gebruiksregels

11.2.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

11.3 Bouwregels

11.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.

11.3.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 11.4.4 omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

11.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

11.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 11.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 11.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 11.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

11.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtigewerken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het verwijderen van houtopstanden	het verwijderen van houtopstanden moet noodzakelijk zijn voor de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing en wordt gecombineerd met het anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch landschappelijk gebied': - afgraven, ophogen; - indrijven; - onderbemalen; - aanbrengen oeverbeschoeiing.	
Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Archeologische verwachtingswaarde 2': - ingrepen die groter zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld;	door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast
Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - Besloten gebied': - afgraven, egaliseren.	

Artikel 12 Verkeer

12.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Verkeer' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. straatmeubilair;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. civieltechnische kunstwerken;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. oeververbindingen (bruggen);
- j. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde.

12.2 Specifieke gebruiksregels

12.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. kamperen;
- b. opslag van goederen en materialen;
- c. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

12.3 Bouwregels

12.3.1 Algemeen

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor deze bestemming.

12.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 6 m².

12.3.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen;

- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en verkeersvoorzieningen mogen maximaal 9 meter bedragen;

12.4 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verlenen voor:

12.4.1 Het verhogen van de bouwhoogte

Het verhogen van de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en verkeersvoorzieningen is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte 15 meter bedraagt;
- b. aangetoond dient te worden dat het verhogen van de bouwhoogte functioneel noodzakelijk is;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 12.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

12.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 12.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

12.5.3 Voorwaarden

De in 12.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 12.1. Voor de belangenafweging zijn in het schema onder 12.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

12.5.4 Schema omgevingsvergunning

Omgevingsvergunningplichtigewerken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden
een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', waarbij de ingrepen groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld	door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Artikel 13 Verkeer - Zandpad

13.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Verkeer - Zandpad' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

- a. onverharde wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. straatmeubilair;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. civieltechnische kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. extensief recreatief medegebruik.
- i. verharde oeververbindingen (bruggen);
- j. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde.

13.2 Specifieke gebruiksregels

13.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. kamperen;
- b. opslag van goederen en materialen;
- c. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

13.3 Bouwregels

13.3.1 Algemeen

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor deze bestemming.

13.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 6 m².

13.3.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen;

- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en verkeersvoorzieningen mogen maximaal 9 meter bedragen;

13.4 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verlenen voor:

13.4.1 Het verhogen van de bouwhoogte

Het verhogen van de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en verkeersvoorzieningen is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte 15 meter bedraagt;
- b. aangetoond dient te worden dat het verhogen van de bouwhoogte functioneel noodzakelijk is;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 13.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

13.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 13.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

13.5.3 Voorwaarden

De in 13.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 13.1. Voor de belangenafweging zijn in het schema onder 13.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

13.5.4 Schema omgevingsvergunning

Omgevingsvergunningplichtigewerken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden
een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', waarbij de ingrepen groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld	door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast

Artikel 14 Water

14.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Water' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

- a. Water aan- en afvoer, alsmede voor de waterberging;
- b. Water;
- c. Waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ecologische natuurwaarden;
- e. extensief recreatief medegebruik.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen:

- f. bruggen;
- g. viaducten;
- h. tunnels;
- i. keermuren;
- j. kademuren;
- k. steigers;
- l. duikers;
- m. oevers;
- n. leidingen.

14.2 Verboden functies en gebruik

Binnen de locatie 'Water' zijn de volgende functies en gebruik verboden:

- a. Wonen (bijvoorbeeld in een woonboot)
- b. (Proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas
- c. opslag goederen / materialen anders dan ten behoeve van de functietoedeling.

14.3 Bouwregels gebouwen

Binnen de locatie 'Water' zijn gebouwen niet toegestaan.

14.4 Overige bouwregels

Binnen de locatie 'Water' gelden de volgende overige bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. de bouwhoogte voor bruggen bedraagt maximaal 9 meter;
- b. de bouwhoogte voor overige bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

Artikel 15 Wonen - 1

15.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Wonen - 1' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

- a. wonen in een woning;
- b. een bed & breakfast accommodatie met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen binnen het hoofdgebouw.
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- d. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' statische opslag in bijgebouwen in bestaande bruto vloeroppervlakte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' een hoveniersbedrijf in bestaande omvang;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen.
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parapluhooiberg' een paraplu hooiberg;

15.2 Specifieke gebruiksregels

15.2.1 Strijdig gebruik:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- g. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

15.2.2 Voorwaardelijke verplichting cultuurhistorische waarden

De splitting van een woning met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in twee wooneenheden en het gebruik van deze twee wooneenheden is toegestaan, mits:

1. een splitsing van de woning bijdraagt aan het behoud en herstel van de onderkende cultuurhistorische waarden als bedoeld in Bijlage 4 CHW waardestellingen wederopbouwboerderijen.

15.3 Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteitgebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

15.3.1 Een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning en/of bijgebouwen
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
- d. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- e. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 pgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. het beroep of bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

15.3.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² of een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- e. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- f. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- g. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan.

15.3.3 Verblijfsrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak met een andere bestemming met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden binnen het bouwvlak;
 3. een standplaats een minimale oppervlakte van 230 m² heeft;
 4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 6. er een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;

7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de woning als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
3. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
4. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
5. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
6. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
7. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
8. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

15.4 Bouwregels

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. Indien blijkt de aanduiding 'relatie' sprake is van een koppeling van twee of meer aanduidingen 'bouwvlak' dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van overeenkomstige toepassing;
- c. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dient voor het bouwen van geluidgevoelige ruimten van gebouwen een afstand van 10 meter uit de wegas in acht te worden genomen.

15.4.1 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is één woning is toegestaan. Indien ter plaatse van het bouwvlak tevens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voorkomt, dan geldt in afwijking hiervan dat het maximum aantal wooneenheden maximaal overeenkomt met het aantal als weergegeven op de verbeelding;
- b. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³ exclusief onderkeldering inclusief aan- en uitbouwen;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b bedraagt de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' het volume als aangegeven op de verbeelding;
- d. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dient voor het bouwen van geluidgevoelige ruimten van gebouwen een afstand van 10 meter uit de wegas in acht te worden genomen.
- e. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- f. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. woningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen gevellijn is opgenomen dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd.

15.4.2 Bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied:, met uitzondering van parapluhooibergen als bedoeld in lid f, bedraagt niet meer dan:
 1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;

4. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 tot en met 3 bedraagt de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 325 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';
- b. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter. Deze maatvoering dient ook in acht te worden genomen bij de herbouw van een bijgebouw;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden;
- e. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter.
- f. in afwijking van het bepaalde in lid b, c en e en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parapluhooiberg' is een parapluhooiberg: toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte met maximaal 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van de paal;
 4. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 49 m²;
 5. aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan;
 6. de bouwhoogte van de wanden maximaal 3 meter mag bedragen;
 7. tussen de wanden en de goothoogte minimaal 2 meter vrij van wanden en/of muren dient te zijn.

15.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

15.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

15.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

- a. werken en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub 15.6.1 en 15.6.2 met dien verstande dat voor werken en/of werkzaamheden binnen het bouwvlak of het verharden van minder dan 100 m² buiten het bouwvlak geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig is;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in Bijlage 2 Beoordelingscriteria bij omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen, getoetst;
3. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het werken en/of werkzaamheden betreft binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

15.6.1 Historisch landschappelijk gebied

- afgraven, ophogen;
- indrijven;
- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m².

15.6.2 Besloten gebied

- afgraven, egaliseren;
- rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt.

Artikel 16 Wonen - 2

16.1 Toegestane functies en gebruik

Binnen de locatie 'Wonen - 2' zijn de volgende functies en gebruik toegestaan:

- a. wonen in een woning;
- b. een bed & breakfast accommodatie met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen binnen het hoofdgebouw;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' kleinschalige bedrijvigheid met een maximum milieucategorie 2 als bedoeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 en met een maximum bruto vloeroppervlakte van 1000 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelig object' is geen geurgevoelig object toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

16.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- g. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

16.2.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gebruik van een (nieuw te bouwen) woning overeenkomstig de functietoedeling is toegestaan, mits deze woning adequaat landschappelijk wordt ingepast. Indien in Bijlage 3 Landschapsinpassing diverse percelen gebundeld van de regels voor het betreffende perceel in een landschappelijk inpassingsplan is voorzien, dan wordt de realisatie en instandhouding uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is vermeld in deze bijlage.

16.2.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Gebruik van de nieuw te bouwen woningen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving is toegestaan, mits een waterberging van minimaal 30m³ per woning is gerealiseerd en deze daarna onderhouden en in stand gehouden wordt.

16.2.3 Voorwaardelijke verplichting cultuurhistorische waarden

De splitsing van een woning met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in twee wooneenheden en het gebruik van deze twee wooneenheden is toegestaan, mits:

1. een splitsing van de woning bijdraagt aan het behoud en herstel van de onderkende cultuurhistorische waarden als bedoeld in Bijlage 4 CHW waardestellingen wederopbouwboerderijen.

16.2.4 Voorwaardelijke verplichting natuurwaarden

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen ter plaatse van Laar 27 is alleen toegestaan mits de maatregelen als bedoeld in Bijlage 9 Activiteitenplan Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming Laar 27 worden uitgevoerd.

16.3 Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteitgebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

16.3.1 Een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning en/of bijgebouwen
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
- d. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- e. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. het beroep of bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

16.3.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² of een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- e. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- f. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- g. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan.

16.3.3 Verblifsrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak met een andere bestemming met eenvoudige voorzieningen op het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden binnen het bouwvlak;
 3. een standplaats een minimale oppervlakte van 230 m² heeft;
 4. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 5. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 6. er een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
 7. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de woning als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
3. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
4. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
5. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
6. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
7. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
8. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

16.4 Bouwregels

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dient voor het bouwen van geluidgevoelige ruimten van gebouwen een afstand van 10 meter uit de weg/as in acht te worden genomen.

16.4.1 Woning binnen het bestemmingsvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Indien ter plaatse van het bestemmingsvlak tevens de

- aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voorkomt, dan geldt in afwijking hiervan dat het maximum aantal wooneenheden maximaal overeenkomt met het aantal als weergegeven op de verbeelding;
- b. indien binnen het bestemmingsvlak sprake is van een aanduiding 'bouwvlak', dan is het bouwen van een woning uitsluitend mogelijk binnen de aanduiding 'bouwvlak';
 - c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³ exclusief onderkeldering inclusief aan- en uitbouwen;
 - d. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 4 meter en de maximale hoogte bedraagt 10 meter;
 - e. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°;
 - f. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
 - g. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
 - h. woningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen gevellijn is opgenomen dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd.

16.4.2 Bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
 4. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 tot en met 3 bedraagt de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 200 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- i. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
 - j. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter. Indien de bestaande afstand groter is dan 30 meter, dan is deze bestaande afstand toegestaan. Bij herbouw dient te worden voldaan een maximum afstand van 30 meter van een bijbehorend bouwwerk tot de woning.
 - k. bijbehorende bouwwerken mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden;
 - l. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter.

16.4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

16.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

16.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

- a. werken en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub 16.6.1 en 16.6.2 met dien verstande dat voor werken en/of werkzaamheden binnen het bouwvlak of het verharden van minder dan 100 m² buiten het bouwvlak geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden nodig is;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in Bijlage 2 Beoordelingscriteria bij omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanleggen, getoetst;
3. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het werken en/of werkzaamheden betreft binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

16.6.1 Historisch landschappelijk gebied

- afgraven, ophogen;
- indrijven;
- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verhardens oppervlakte van meer dan 100 m².

16.6.2 Besloten gebied

- afgraven, egaliseren;
- rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt.

Hoofdstuk 3 Regels voor overige bouwactiviteiten

Artikel 17 Overige bouwregels

17.1 Tussenruimte tussen gebouwen

1. Als tussen bouwwerken op aangrenzende percelen een tussenruimte wordt aangehouden, dan moet deze minimaal één meter breed zijn (bebouwing van ondergeschikte aard wordt hierbij buiten beschouwing gelaten).
2. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde onder 1 indien de smalle open ruimte voldoende voor onderhoud bereikbaar is.

17.2 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

17.3 Uitstel onderzoeken

In het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' dient indien nodig middels onderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de voor die activiteit in deze regels gestelde voorwaarden en dat de activiteit uitvoerbaar is.

17.4 Bestaande maatvoering

Indien bestaande legale bebouwing een met deze regels afwijkende maatvoering en situering heeft, dan is deze afwijkende maatvoering en situering toegestaan.

Hoofdstuk 4 Regels voor overige activiteiten

Artikel 18 Activiteiten met gevolgen voor milieuwaarden

18.1 Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteitmet verschilberekening AERIUS-Calculator

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verlenen om af te wijken van het bepaalde in de artikelleden 8.2, 9.2, 10.2 van deze regels, onder de navolgende voorwaarden:

- a. de emissie afkomstig van het met deze omgevingsvergunning aangevraagde 'gebruik na wijziging van gronden en bouwwerken', ten opzichte van de emissie afkomstig van de feitelijke planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan vanuit die gronden en bouwwerken leidt niet tot een toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jr op voor stikstofgevoelige habitats in enig Natura 2000-gebied;
- b. of sprake is van een toename van stikstofdepositie als bedoeld onder a, dient als volgt te worden bepaald:
 1. er wordt een verschilberekening gemaakt met gebruik van de op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning meest actuele versie van het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator.

18.2 Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteitniet-agrarische bedrijfsactiviteiten

18.2.1 Vergunningplichtaanvangenof veranderen functie dan wel ingrijpende wijzigingbedrijfsvoeringmet mogelijk negatieve gevolgen voor milieuwaarden

1. Het aanvangen of veranderen van een niet-agrarische bedrijfsfunctie dan wel een ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering, zoals bedoeld in artikel 10.1 en met mogelijk negatieve gevolgen voor de milieuwaarden in artikel 18.3 tot gevolg, is uitsluitend toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit in het verlengde van een aanvraag om een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit volgens het bepaalde in artikel 18.2.2.
2. Bij de aanvraag dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de normen zoals opgenomen in artikel 18.3.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in lid 1 verlenen, voorzover uit een specifieke beoordeling op maat blijkt dat sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Hierbij dienen de normen van artikel 18.3 en het bepaalde in artikel 2 als referentiekader te worden beschouwd.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan, indien dat voor de omgevingskwaliteit van belang is, maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van de aangevraagde activiteiten en met betrekking tot de aspecten genoemd in lid 2.
5. Bij het indienen van een vergunningaanvraag wordt voldaan aan de vereisten van participatie.

18.2.2 Regels voor het doen van een aanvraagomgevingsvergunningomgevingsplanactiviteiten voor de inhoud van de aanvraag

1. De aanvraag wordt, indien van toepassing, bij voorkeur gelijktijdig gedaan met de melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. adres en nummer van de Kamer van Koophandel van het bedrijf;
 - b. naam en adres van degene die de functie aanvangt dan wel verandert en, indien dit iemand anders

- is, van degene die het bedrijf drijft of zal drijven;
- c. tijdstip waarop de verandering in werking zal worden gebracht;
 - d. aard en omvang van de activiteiten en processen in het bedrijf;
 - e. indeling en uitvoering van het bedrijf, waarbij de grenzen van het terrein van het bedrijf, de ligging en de indeling van de gebouwen en de functie van de te onderscheiden ruimten worden aangegeven;
 - f. een situatieschets, met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de ligging van het bedrijf ten opzichte van de omgeving is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl.
3. Indien nodig gaat de aanvraag vergezeld van een onderzoeksrapport waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de van toepassing zijnde milieuwwaarden.

18.3 Normen voor veroorzaken van milieuhinder

18.3.1 Geluid

1. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) veroorzaakt door de tot de inrichting behorende toestellen en installaties en door de tot de inrichting behorende verrichte werkzaamheden en/of activiteiten mag ter plaatse van geluidgevoelige functies niet meer bedragen dan:
 - a. 45 dB(A) in de periode tussen 07.00 uur - 19.00 uur;
 - b. 40 dB(A) in de periode tussen 19.00 uur - 23.00 uur;
 - c. 35 dB(A) in de periode tussen 23.00 uur - 07.00 uur.
2. Het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$) veroorzaakt door de tot de inrichting behorende toestellen en installaties en door de tot de inrichting behorende verrichte werkzaamheden en/of activiteiten mag ter plaatse van geluidgevoelige functies niet meer bedragen dan de waarden als aangegeven in lid 1 onder a t/m c, waarbij wordt toegestaan dat elke waarde maximaal wordt vermeerderd met 10 dB.
3. Aan de normen ter plaatse van geluidgevoelige functies wordt geacht te worden voldaan, indien de afstand van de inrichting tot de locatie van de geluidgevoelige functies groter is dan 100 meter.
4. Ook indien sprake is van cumulatie van geluid van wegverkeer en geluid van bedrijven gelden de bovenvermelde binnenwaarden voor dat gecumuleerde geluidniveau.
5. De normen van lid 1 en 2 zijn niet van toepassing op bestaande tot de inrichting behorende bedrijfswoningen. Voor die woningen gelden de regels van het Activiteitenbesluit.
6. Voor festiviteiten, evenementen en overige geluidshinder niet afkomstig van bedrijven geldt de normstelling en beoordelingsmethodiek voor geluid uit hoofdstuk 4, Afdeling 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Sint-Michielsgestel 2014. Indien de Algemene Plaatselijke Verordening Sint-Michielsgestel 2014 wordt gewijzigd of herzien, wordt rekening gehouden met de gewijzigde of herziene normstelling en beoordelingsmethodiek voor geluid.
7. De Handleiding meten en rekenen Industrielawaai uit 1999 is van toepassing bij het bepalen van de in voorgaande voorschriften toegestane waarden.
8. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen voor de emissie- of immissienormen per bedrijf indien nodig voor het waarborgen van het geluidsniveau als bedoeld onder 1 en 2.

18.3.2 Geur

Voor bedrijven geldt dat deze geen nieuwe geurbron binnen het plangebied mogen introduceren.

18.3.3 Licht

1. De hoeveelheid licht veroorzaakt door en/of verband houdende met een bedrijf, zoals terreinverlichting en reclame-uitingen, bedraagt niet meer dan aangegeven in onderstaande tabel (immissienormen).

	Dagdeel	07.00 - 19.00	19.00 - 23.00	23.00 - 07.00
Toetsingspunt				

Verlichtingssterkte E_v (lx) op de grens van woonpercelen (dus woningen incl. tuinen en erven, voorzien van de functietoedeling 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of een vergelijkbare bestemming of functie, niet zijnde de eigen bedrijfswoning).	10 lx	10 lx	2 lx
--	-------	-------	------

18.4 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan met het oog op een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 18.2, maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot:

- a. geluid(hinder), voor zover nodig in aanvulling op of afwijking van het bepaalde in artikel 18.3.1;
- b. trillingen;
- c. stofhinder;
- d. luchtkwaliteit
- e. externe veiligheid (voorkoming en bestrijding van calamiteiten);
- f. bodemkwaliteit
- g. duurzaamheid;
- h. gezondheid;
- i. visuele uitstraling.

Artikel 19 Voorzien in voldoende parkeerbehoefte

1. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
2. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt aan de hand van de d.d. 13 oktober 2020 door burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel", bepaald c.q. getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, treden deze ter toetsing in de plaats van de genoemde vastgestelde beleidsregels.
3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder 19 lid 1 en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 - a. indien de parkeernormen zich naar aard en evenredigheid niet verhouden met de - al dan niet gecombineerde - realisatie van een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden;
 - b. het bepaalde onder a is voorzien van een deugdelijke motivering, waarvan onderdeel uitmaakt een parkeerbalans, en;
 - c. de afwijkende uitgangspunten voor wat betreft de toepassing van de parkeernorm worden geborgd in de betreffende omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.

Hoofdstuk 5 Regels voor sectorale aspecten

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Toegestane functies en gebruik

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functietoedeling, met voorrang mede bestemd voor een gastransportleiding.

20.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

20.3 Bouwregels

20.3.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de functietoedeling 'Leiding - Gas'.

20.3.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere functietoedelingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze functietoedeling.

20.3.3 Bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn met uitzondering van tijdelijke voorzieningen ten behoeve van het onderhoud van deze gasleiding.

20.4 Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteitbouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 20.3 en toestaan dat in de andere bestemming(-en) gebouwen worden gebouwd, mits de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Voorafgaand aan vergunningverlening dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

20.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

20.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden tot 5 meter vanaf de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' het volgende werk en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven,

- diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen en het aanleggen van watergangen;
 - c. verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;
 - d. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen en het rooien ervan;
 - e. het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, zoals bedoeld in deze bepaling, slechts verlenen mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

20.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 20.5.1 is niet van toepassing op een werk of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

mits deze de leiding niet belemmeren en het belang van de leiding niet schaden.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 1

21.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende toedeling van functies, mede voorzien van de volgende functietoedeling:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen van kleinere bewoningskernen en de ondergrond van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en kastelen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 30 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,3 meter;
- e. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

21.3 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verlenen om af te wijken van het bepaalde in 21.2 en toestaan dat in de andere functietoedelingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

21.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van vastgestelde archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 30 m² en dieper dan 0,3 meter:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- d. verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

22.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende toedeling van functies, mede voorzien van de volgende functietoedeling:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto AMK-terreinen en/of terreinen met een hoge verwachting voor Paleolithicum-Neolithicum.

22.2 Bouwregels

22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,3 meter;
- e. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

22.3 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verlenen om af te wijken van het bepaalde in 22.2 en toestaan dat in de andere functietoedelingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

22.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van vastgestelde archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;

- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- d. verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen.

22.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

22.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 4

23.1 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende toedeling van functies, mede voorzien van de volgende functietoedeling:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

23.2 Bouwregels

23.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- e. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

23.3 Omgevingsvergunningomgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit verlenen om af te wijken van het bepaalde in 23.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

23.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van vastgestelde archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- d. verharding oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen.

23.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

23.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.4.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 24 Zoneringen

24.1 Gebiedszoneringen

Voor de overige gebiedszoneringen gelden de volgende regels. Ter plaatse van de aanduiding:

1. 'overige zone - archeologische verwachtingswaarde 2';
2. 'overige zone - besloten gebied';
3. 'overige zone - historisch landschappelijk gebied';
4. 'overige zone - landschapselement';
5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'.

is het bepaalde in Hoofdstuk 2 Toedeling van functies aan locaties van toepassing, voorzover de bovenstaande aanduidingen hierin voorkomen.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het 'Omgevingsplan Laar Nieuw Laar' van de gemeente Sint-Michielsgestel.

